

大山崎町円明寺ヶ丘団地居住者意向に関する
アンケート調査結果

令和5年3月

目 次

第 1 章 調査概要

- 1. 調査の目的 ----- 1
- 2. アンケート調査実施期間及び回収数 ----- 1

第 2 章 調査結果

- 1. 回答者及び世帯の属性 ----- 2
- 2. 住居の状況 ----- 3
- 3. 居住期間や住環境の評価 ----- 6
- 4. 公社 4 階建て住宅のあり方に関する意向や現在の管理状況等（所有者向け） ----- 9
- 5. テラスハウスのあり方に関する意向等（所有者向け） ----- 22
- 6. その他、自由意見 ----- 25

第 3 章 調査結果のまとめ 26

参考資料

アンケート調査票（原票）

第 1 章 調査概要

1. 調査の目的

本町では、平成 24 年度に「円明寺ヶ丘団地居住者意向調査」を実施しましたが、約 10 年間が経過するとともに、大山崎町を取り巻く社会経済情勢等の変化、特に京都第二外環状道路や阪急京都線の新駅整備などが行われたことにより、住環境が変化しました。

そこで、「大山崎町第 4 次総合計画後期基本計画」でも指摘されている円明寺ヶ丘団地等の将来に向けた次世代への継承について、円明寺ヶ丘団地居住者の意向を改めて把握し、今後改定予定の「大山崎町都市計画マスタープラン」の参考とするとともに、今後住民の皆さんとまちづくりについてともに考えるための基礎資料とするため、アンケート調査を実施しました。

2. アンケート調査実施期間及び回収数

アンケート調査の実施期間及び回収数は以下のとおりです。

調査実施期間…令和 5 年 1 月 19 日（木）～ 2 月 17 日（金）

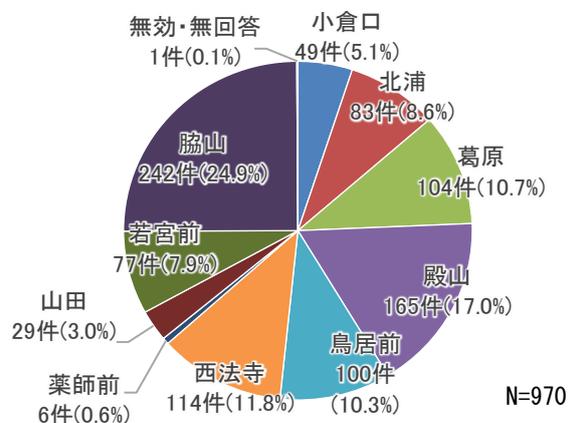
回収数…970 票/1,686 票（回収率：57.5%）

2. 調査結果

1. 回答者及び世帯の属性

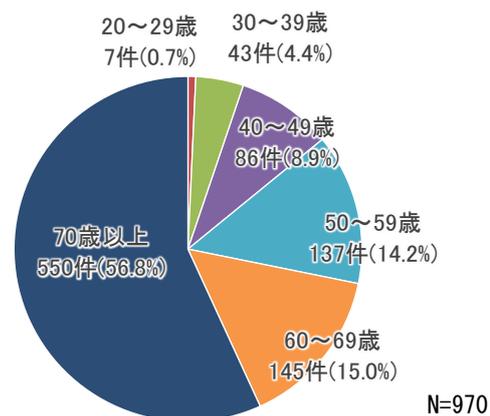
(1) 居住地

回答者の居住地を見ると、「脇山地区」が24.9%と最も多く、次いで「殿山地区」が17.0%、「西法寺」が11.8%となっています。



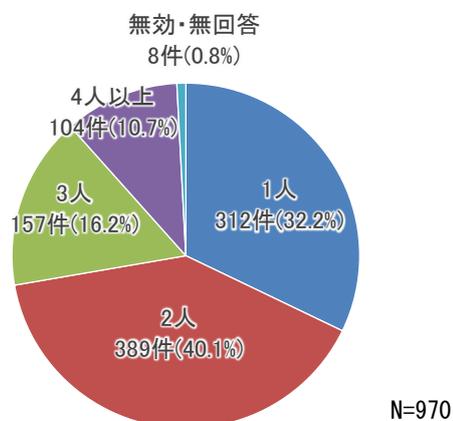
(2) 世帯主の年齢

世帯主の年齢を見ると、「70歳以上」が56.8%と最も多く、次いで「60歳～69歳」が15.0%となっています。



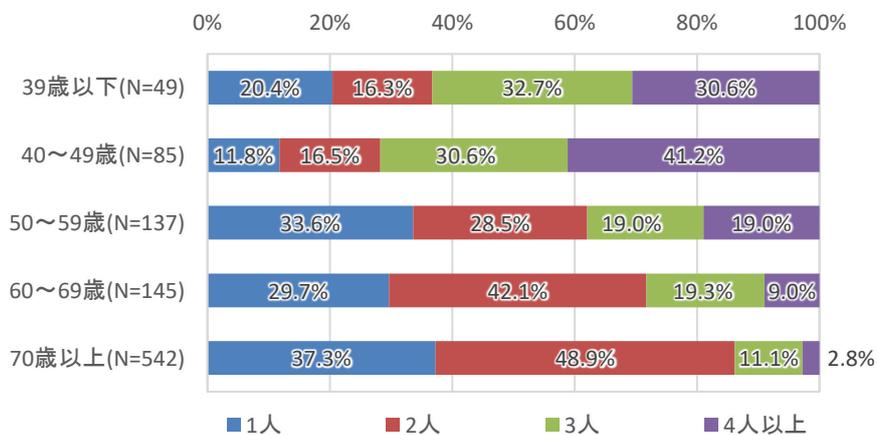
(3) 世帯人数

世帯人数を見ると、「2人」が40.1%と最も多く、次いで「1人」が32.2%となっています。「4人以上」は10.7%となっており、人数が少ない世帯が多いことが伺えます。



世帯主年齢と世帯人数の関係を見ると、「60歳以上」で「2人」が48.9%と最も高く、「40～49歳」では「4人以上」が41.2%と最も高くなっています。
また、「50歳以上」では「1人」が3割程度見られます。

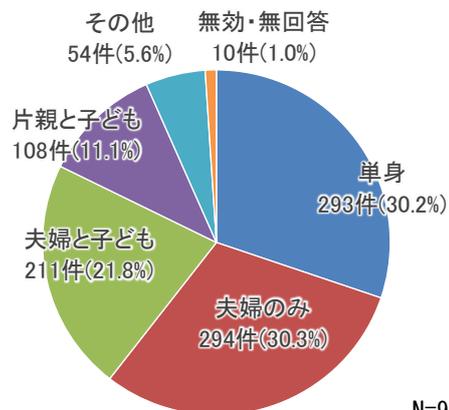
世帯主年齢と世帯人数の関係



(4) 世帯構成

世帯構成を見ると、「夫婦のみ」が30.3%と最も多く、次いで「単身」が30.2%となります。

「夫婦のみ」、「夫婦と子ども」、「片親と子ども」を合わせると全体の6割以上となり、全世帯に占める核家族の割合が高くなっています。

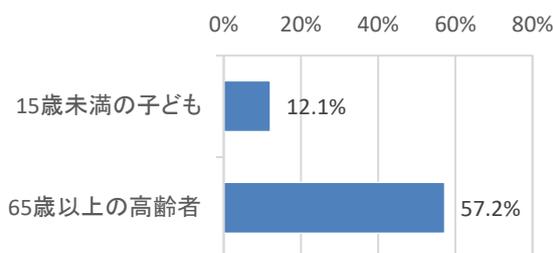


N=970

(5) 15歳未満の子どもや65歳以上の高齢者の有無

世帯における15歳未満の子どもの有無を見ると、全体の12.1%が「あり」となっています。

また、65歳以上の高齢者の有無を見ると、全体の57.2%が「あり」となっています。

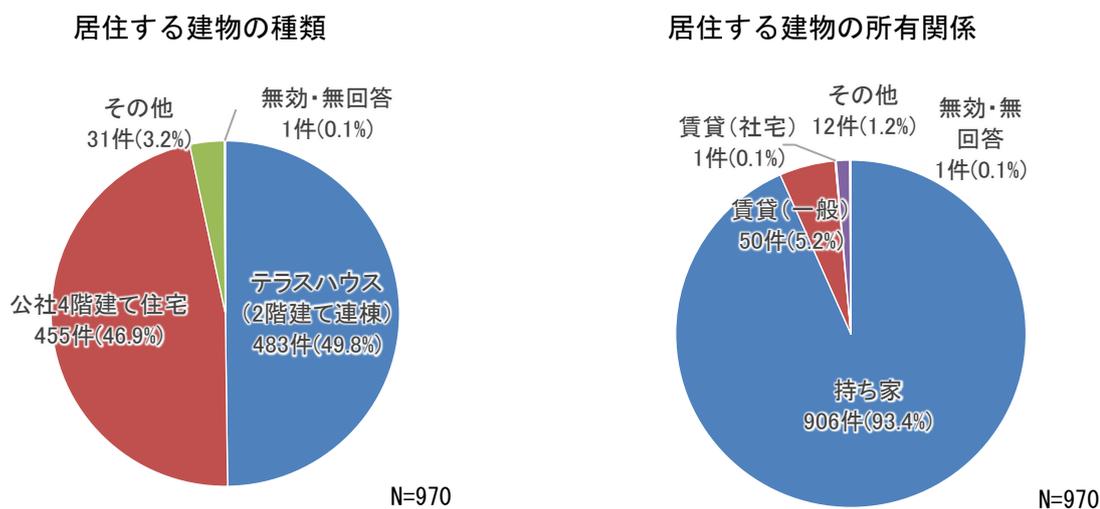


2. 住居の状況

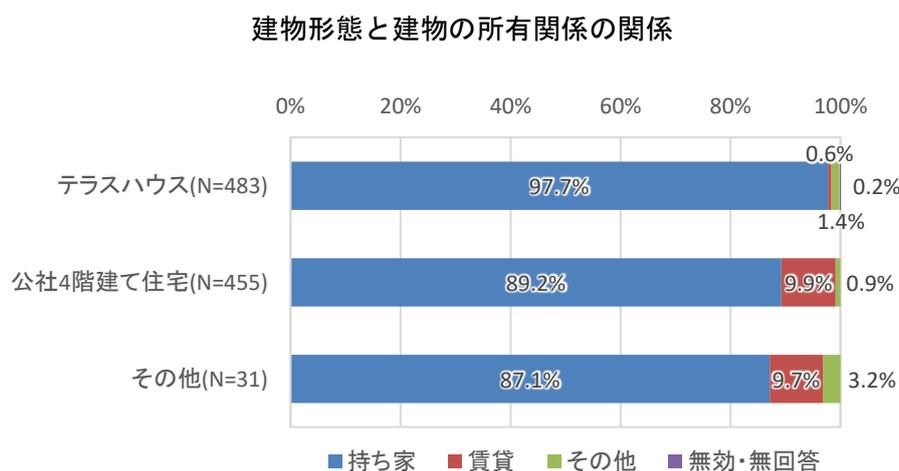
(1) 建物の種類と所有関係

建物の種類を見ると、「テラスハウス」が 49.8%、「公社 4 階建て住宅」が 46.9% となっています。

また、建物の所有関係を見ると、「持ち家」が 93.4% となっています。

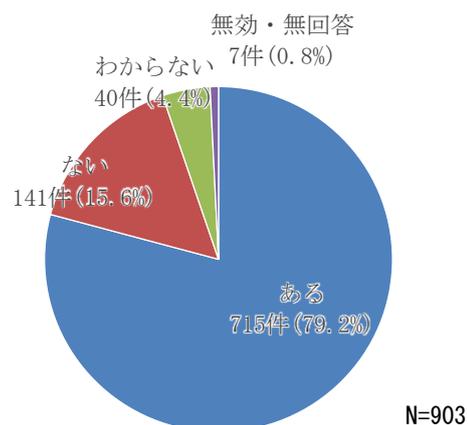


建物の種類と所有関係の関係を見ると、「公社 4 階建て住宅」では「テラスハウス」と比較して「賃貸」の割合が高くなっています。



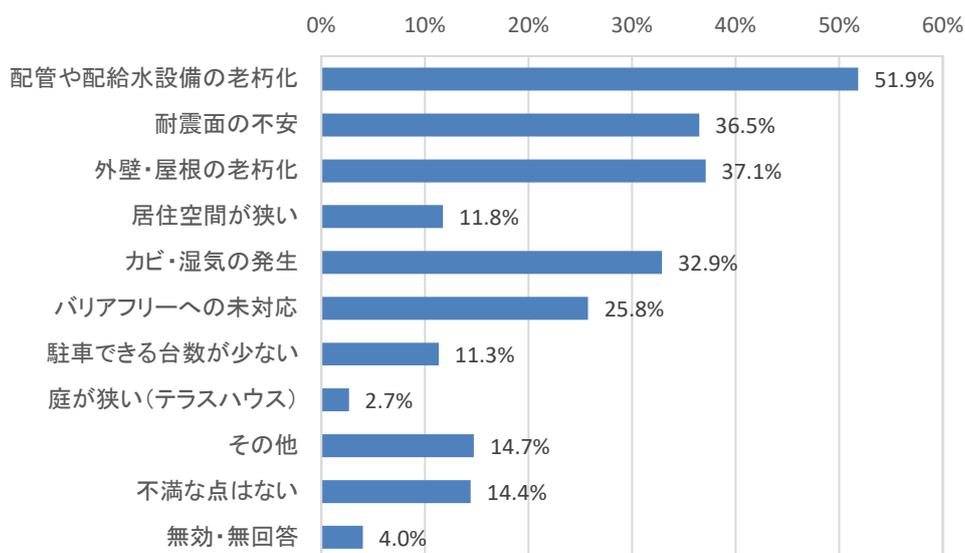
(2) 建物のリフォーム状況

建物のリフォーム状況を見ると、リフォームを「したことがある」が79.2%、「したことがない」が15.6%となっています。



(3) 住宅への不満

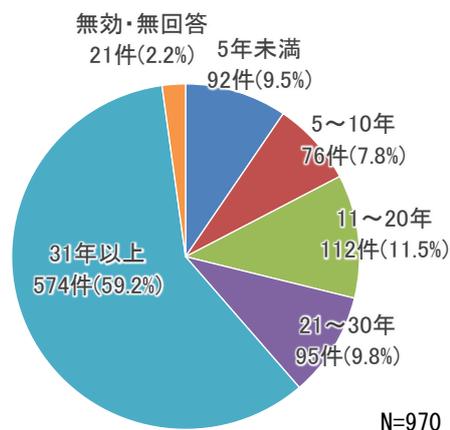
住宅への不満についてみると、「配管や給排水施設の老朽化」が51.9%と最も多く、次いで「外壁・屋根の老朽化」が37.1%となっているなど、建物の老朽化に対する不満が多くなっています。



3. 居住期間や住環境の評価

(1) 居住期間

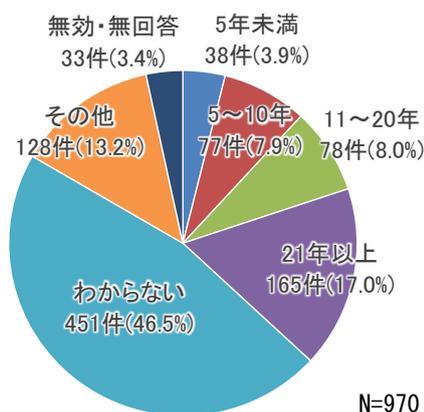
円明寺団地における居住期間を見ると、「31年以上」の方が59.2%と最も多く、次いで「21年～30年」9.8%となっており、約70%が21年以上居住しています。



(2) 今後の居住継続意向

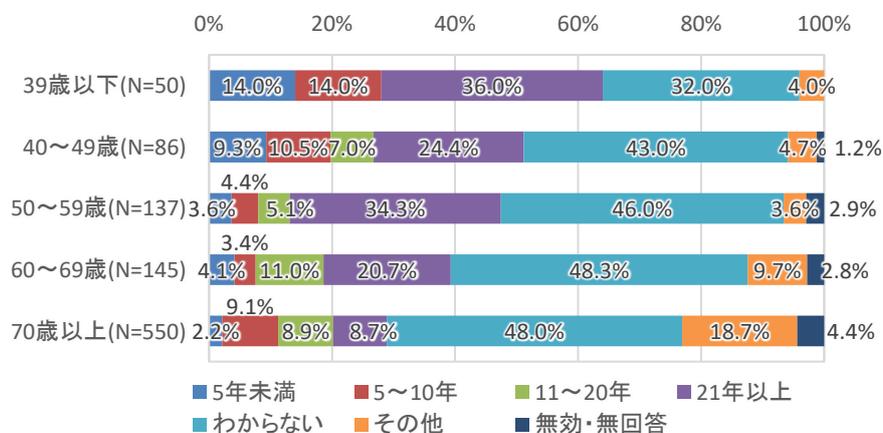
円明寺団地における今後の居住意向を見ると、「わからない」が46.5%と最も多く、次いで「21年以上」が17.0%となっています。

なお、「その他」のうち、9割以上が「生涯にわたって」と回答しています。



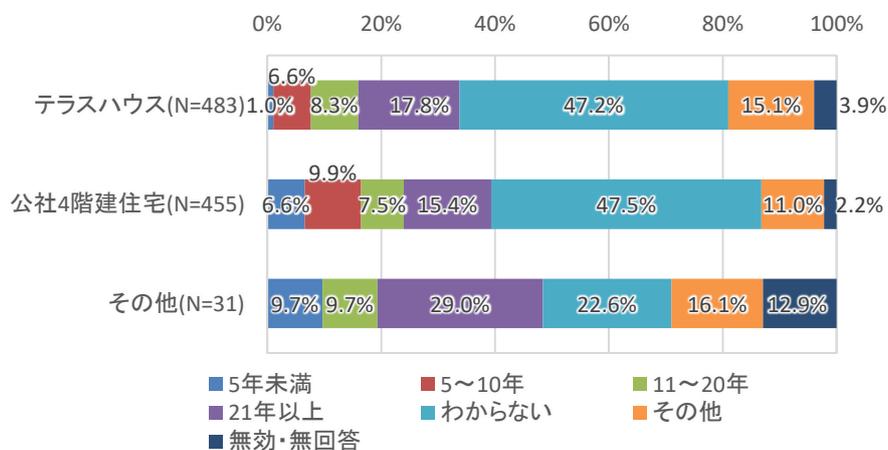
回答者の年齢別に見ると、「49歳以下」では他のカテゴリと比較して「10年以下」の割合が高くなっています。また、年代が高いほど「わからない」の割合が高くなっています。

今後の居住継続意向（世帯主年齢別）



建物の種類と所有の関係別に見ると、「公社4階建て住宅」では、テラスハウスと比較して「10年以下」の割合が高い傾向が見られます。

今後の居住継続意向（建物種別）

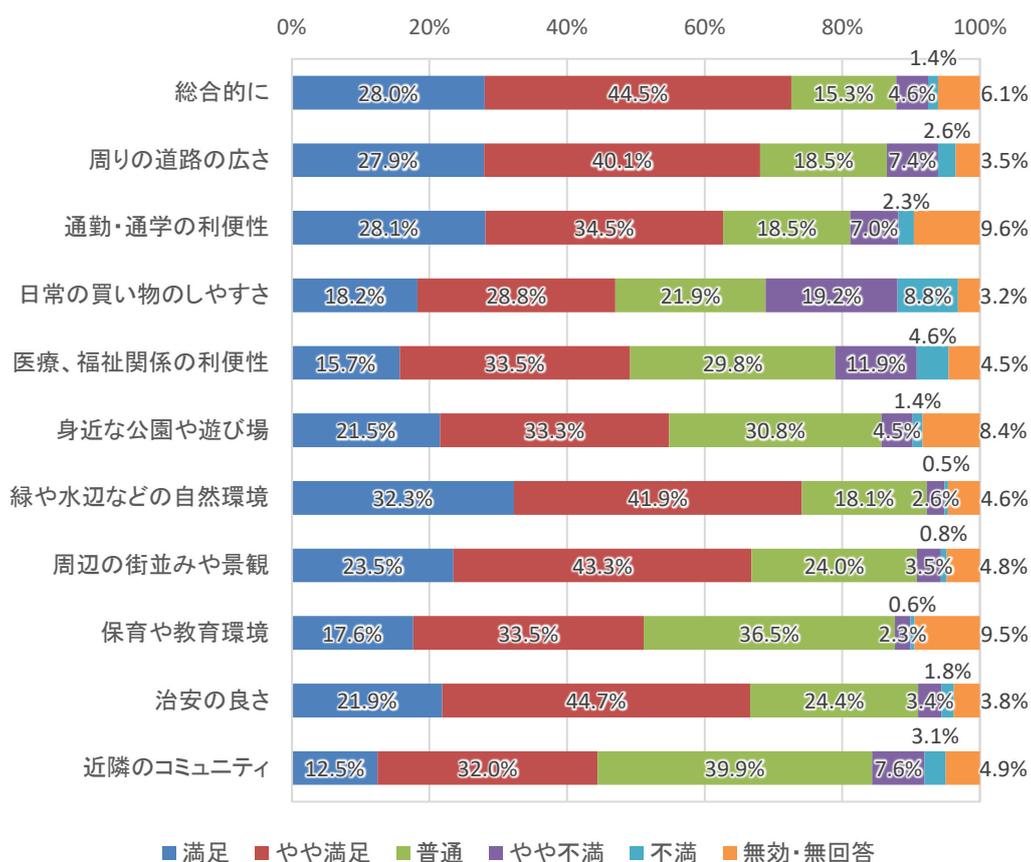


(3) 周辺環境への満足度

周辺環境への満足度を見ると、総合的には「満足」・「やや満足」が72.6%となっています。

項目別に見ると、「自然環境」、「まちなみなどの景観」といった環境面について、「道路の広さ」、「治安の良さ」の満足度が高くなっています。

反対に、「日常の買い物のしやすさ」、「医療、福祉施設の利便性」といった生活に対する利便性に関して、満足度が低くなっています。



4. 公社4階建て住宅のあり方に関する意向や現在の管理状況等（所有者向け）

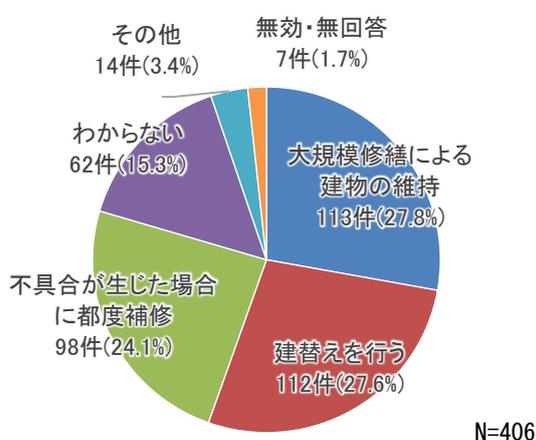
※本項は、公社4階建て住宅の所有者を対象にしています。

（1）公社4階建て住宅の今後のあり方

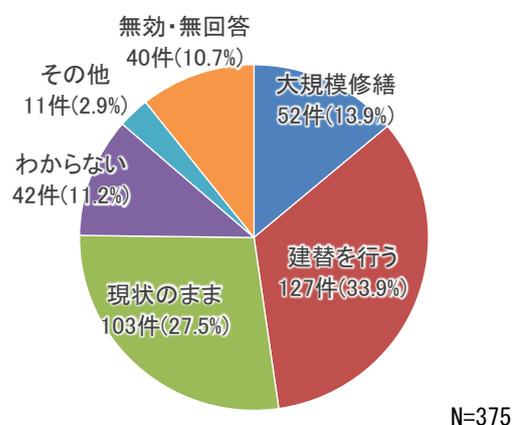
公社4階建て住宅の今後のあり方についての考えを見ると、「大規模修繕による建物の維持」が27.8%と最も多く、次いで「建替えを行う」27.6%、「不具合が生じた時に都度補修」24.1%となっています。

平成24年度の調査結果と比較すると、「大規模修繕」の意向が高まっていることが分かります。

公社4階建て住宅の今後のあり方についての考え



（参考）平成24年度調査結果

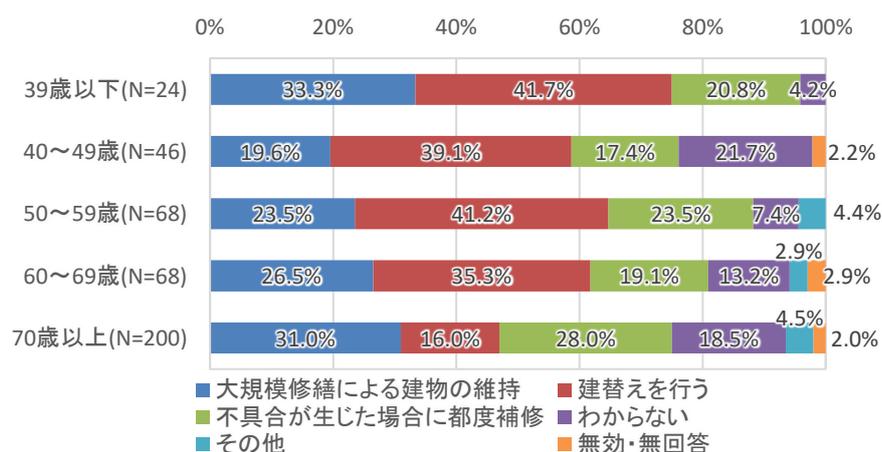


世帯主の年齢別にみると、年代が若いほど「建替え」が多く、年代が高いほど「大規模修繕による建物の維持」・「不具合が生じた場合に都度補修」が多い傾向が見られます。

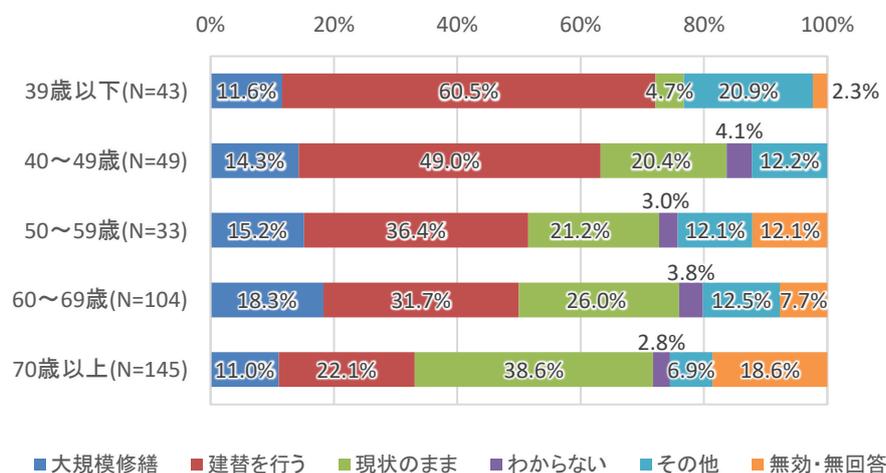
特に、母数が多い「70歳以上」では「建替え」は16.0%に留まっています。また、世代にかかわらず「わからない」が一定数見られます。

平成24年度の調査結果と比較すると、各年代で「大規模修繕」、「わからない」の割合が高くなり、「建替え」の割合が低くなっています。

公社4階建て住宅の今後のあり方についての意向（世帯主の年齢別）



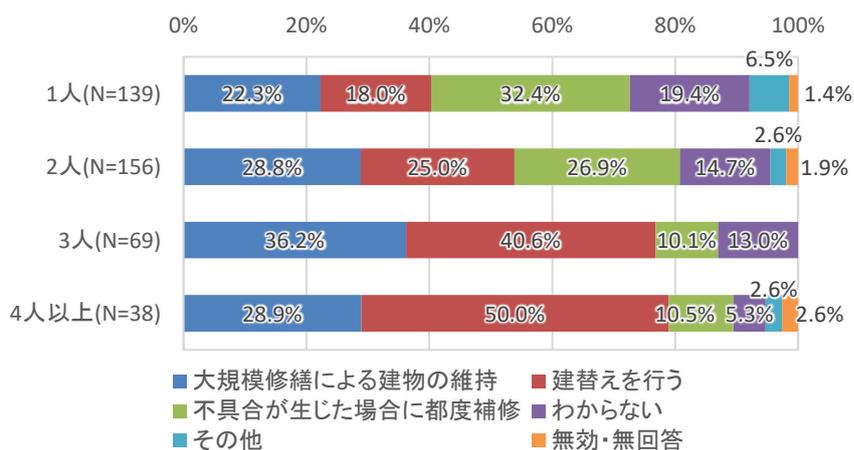
(参考) 平成24年度調査結果



世帯人数別にみると、世帯人数が多いほど、「建替えを行う」の割合が高くなっており、「4人以上」では50.0%となっています。

また、世帯人数が少ないほど、「不具合が生じた場合に都度補修」の割合が高くなっており、「1人」では32.4%となっています。これは、1人世帯に母数の多い高齢世帯が多いことも影響しています。

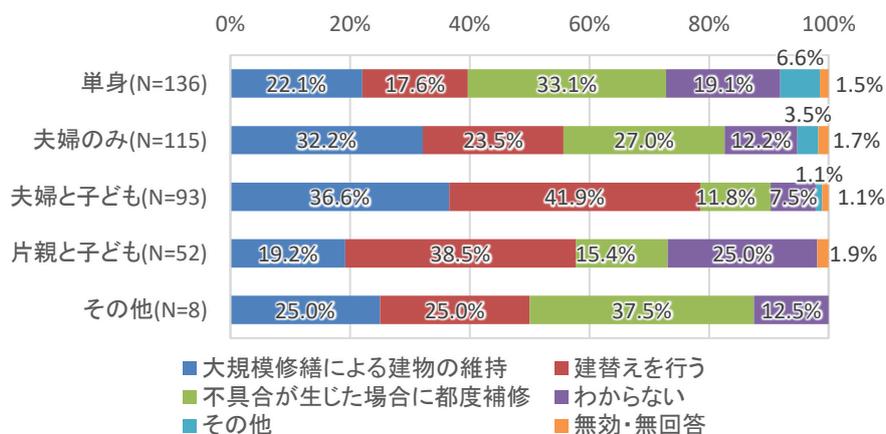
公社4階建て住宅の今後のあり方についての意向（世帯人数別）



世帯構成別にみると、「夫婦と子ども」、「片親と子ども」では「建替えを行う」が4割程度となっており、「大規模修繕による建物の維持」の割合を上回っています。

また、「単身」では「不具合が生じた場合に都度補修」が33.1%と最も多く、「夫婦のみ」では「大規模修繕による建物の維持」が最も多くなっています。

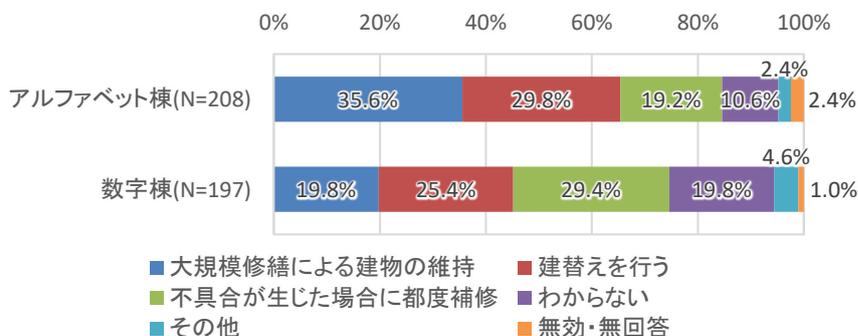
公社4階建て住宅の今後のあり方についての意向（世帯構成別）



棟の種別にみると、アルファベット棟（先に建設された住棟）では、「大規模修繕による建物の維持」が 35.6%、次いで「建替えを行う」が 29.8%となっているのに対し、数字棟（後に建設された住棟）では、「不具合が生じた場合に都度補修」が 29.4%と最も多く、次いで「建替えを行う」が 25.4%となっています。

なお、数字棟では「わからない」がアルファベット棟の約 2 倍となっています。

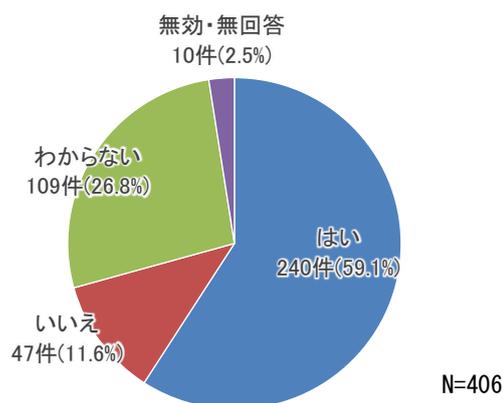
公社 4 階建て住宅の今後のあり方についての意向（棟種別）



(2) 耐震診断の実施希望

耐震診断の実施希望についてみると、「はい」が 50.9%と最も多く、次いで「わからない」が 26.8%となっています。

耐震診断の実施希望

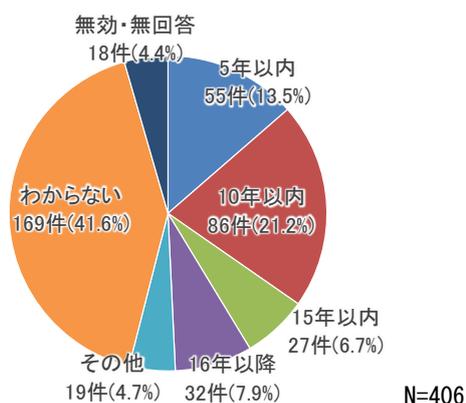


(3) 仮に建替えを行うとした場合の対応

① 適当だと思ふ時期

仮に建替えを行うとした場合に適切だと思ふ時期について、「わからない」が 41.6%と最も多く、次いで「10 年以内」が 21.2%、「5 年以内」が 13.5%となっています。

建替えが適当だと思ふ時期

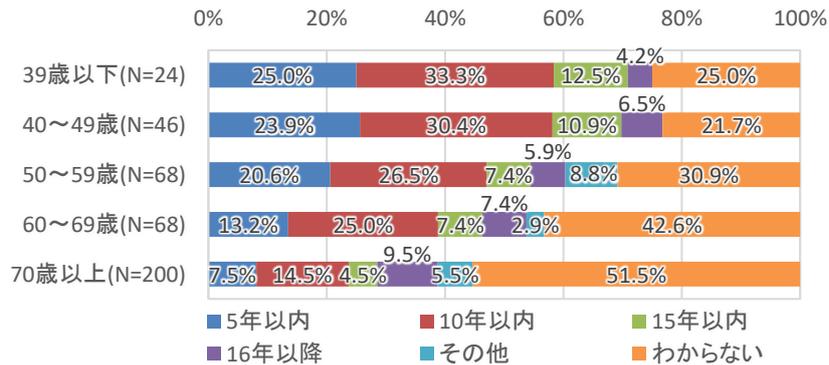


年齢別にみると、年代が高いほど、「わからない」の割合が高く、年代が低いほど、「5年以内」の割合が高くなっています。

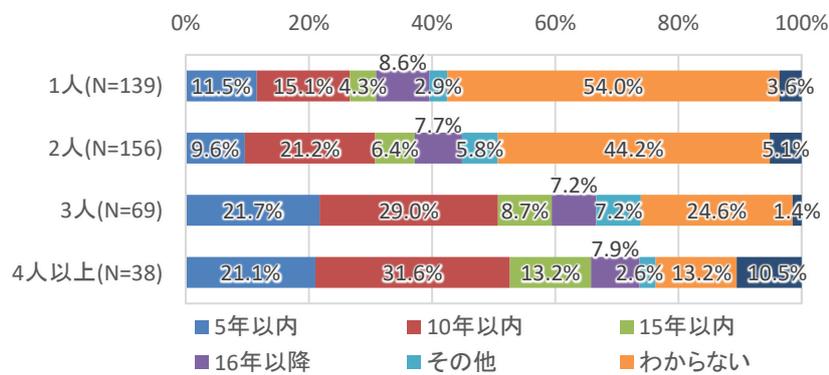
世帯人数別にみると、世帯人数が多いほど「5年以内」の割合が高く、世帯人数が少ないほど「わからない」の割合が高くなっています。

なお、棟の種別には、傾向に大きな差は見られません。

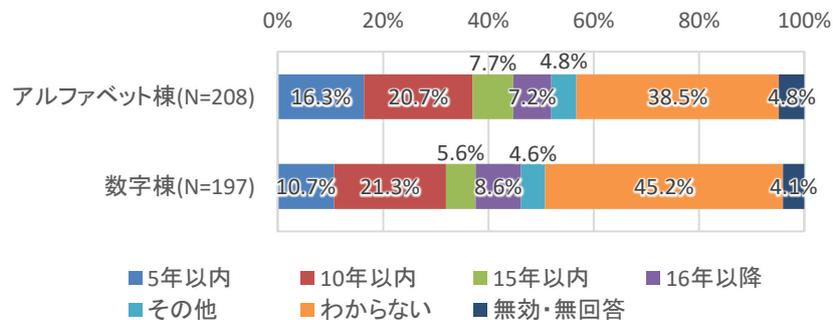
建替えに相当だと思う時期（世帯主年齢別）



建替えに相当だと思う時期（世帯人数別）

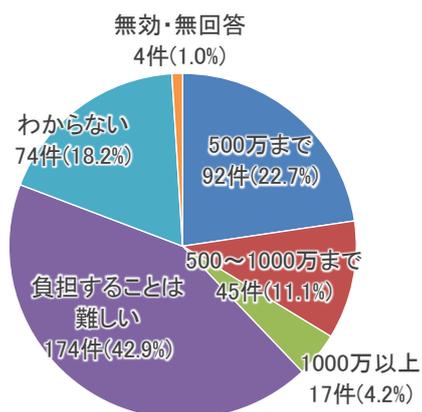


建替えに相当だと思う時期（棟種別）



②自身が負担してもいいと思われる金額

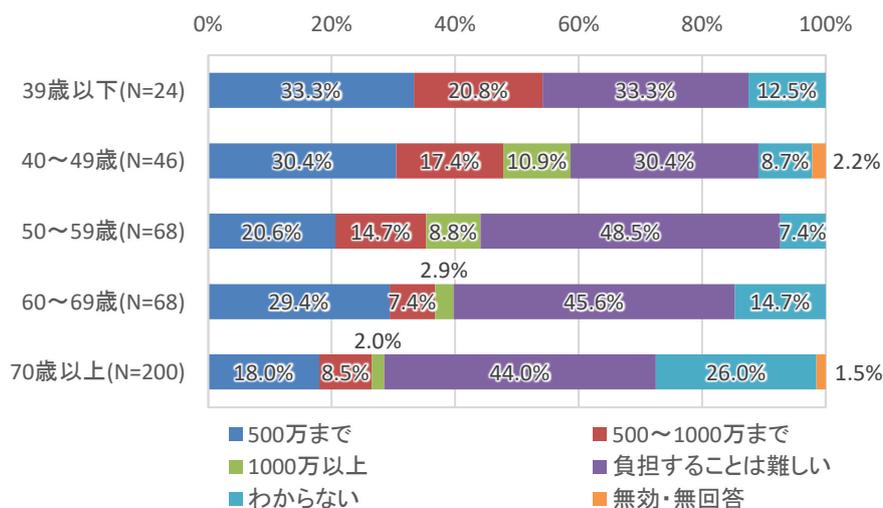
建替えを行う場合、負担してもいい金額についてみると、「負担することが難しい」が最も多く 42.9%、次いで「500万まで」が 22.7%となっています。



N=406

世帯主の年齢別にみると、年代が高いほど「負担できる」と回答した割合が低い傾向が見られます。

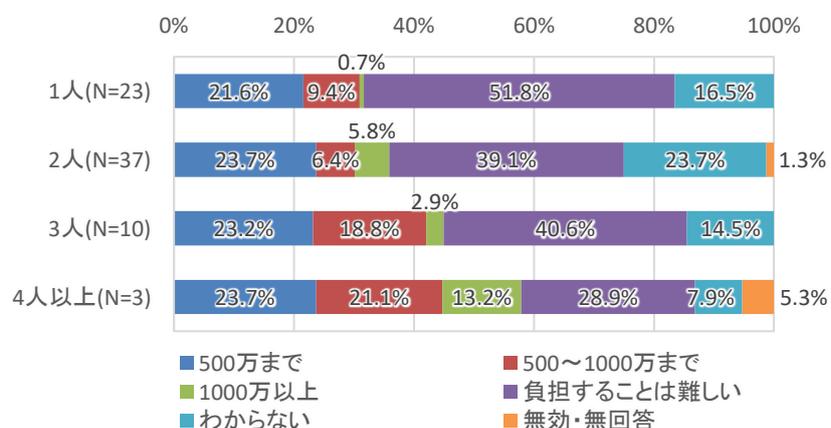
自身が負担してもいいと思われる金額（世帯主年齢別）



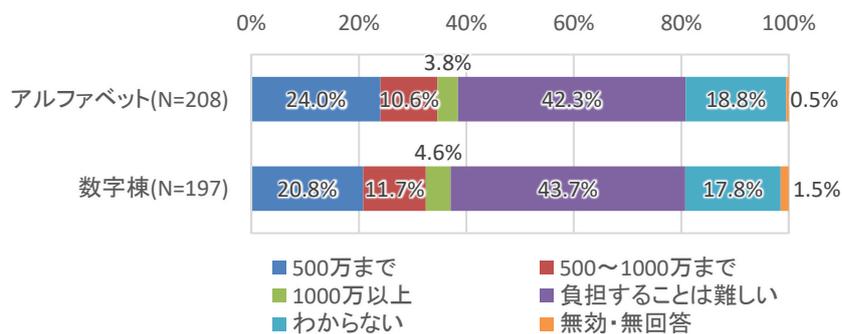
また、世帯人数別にみると、世帯人数が少ないほど「負担できる」と回答した割合が低い傾向が見られます。

なお、棟別には傾向に大きな差は見られません。

自身が負担してもいいと思われる金額（世帯人数別）

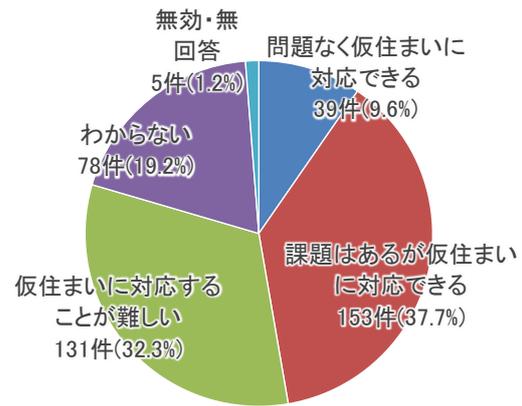


自身が負担してもいいと思われる金額（棟種別）



③建替え期間中の仮住まいの対応可能性

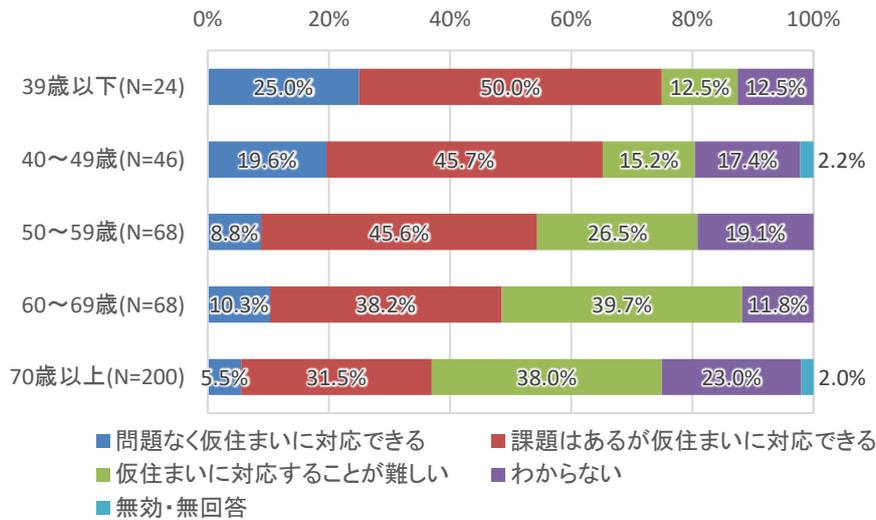
建替えを行う場合、仮住まいは可能かについてみると、「課題はあるが仮住まいに対応できる」が最も多く37.7%、次いで「仮住まいに対応することが難しい」が32.3%となっています。



N=406

年齢別にみると、年代が高いほど「仮住まいに対応することが難しい」の割合が高くなっています。

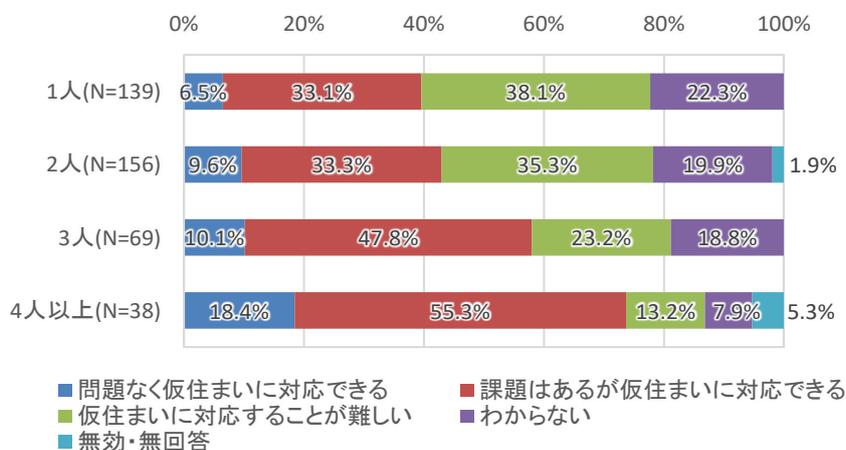
建替え期間中の仮住まいの対応可能性（世帯主年齢別）



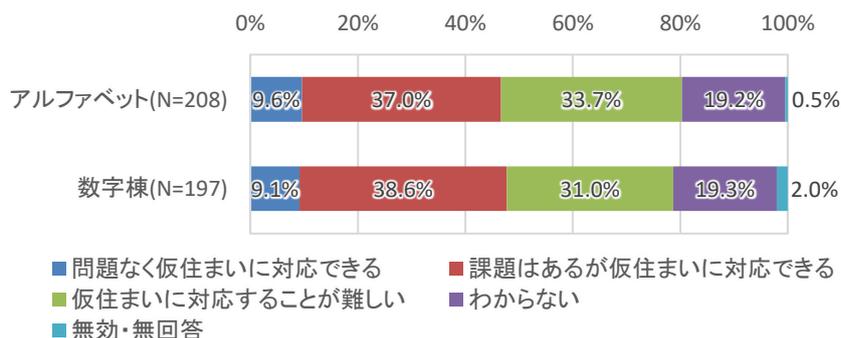
世帯人数別にみると、世帯人数が少ないほど、「仮住まいに対応することが難しい」の割合が高くなっています。

なお、棟別には傾向に大きな差は見られません。

建替え期間中の仮住まいの対応可能性（世帯人数別）

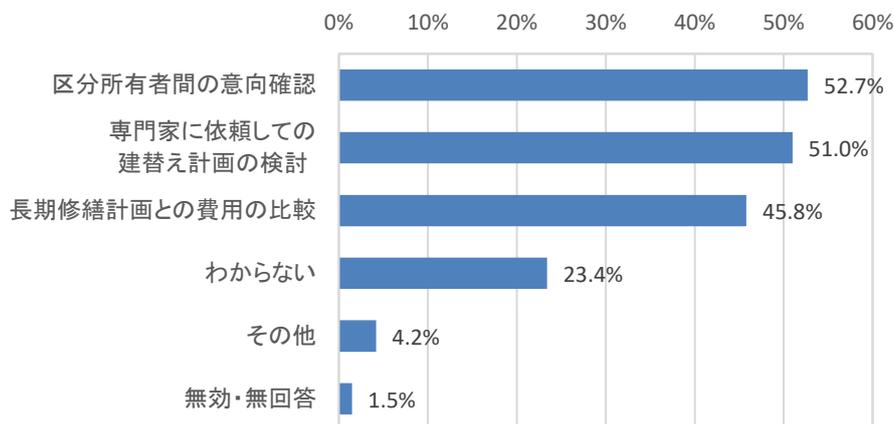


建替え期間中の仮住まいの対応可能性（棟種別）



④管理組合で検討が必要だと思うこと

管理組合で検討が必要だと思うことについてみると、「区分所有者間の意向確認」が最も多く 52.7%、次いで「専門家に依頼しての建て替え計画の検討」が 51.0%となっています。

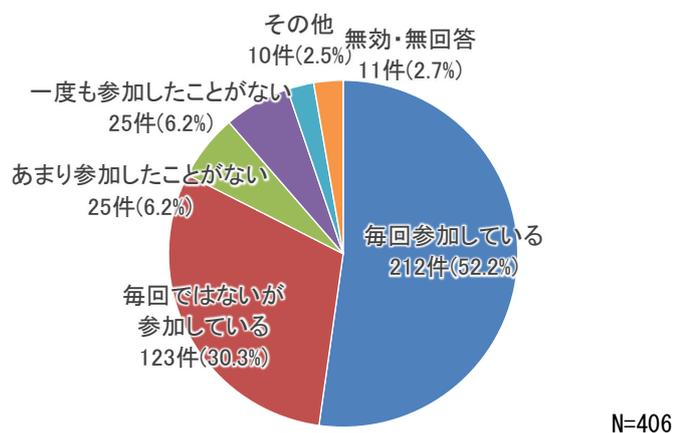


(4) 現在の管理運営状況

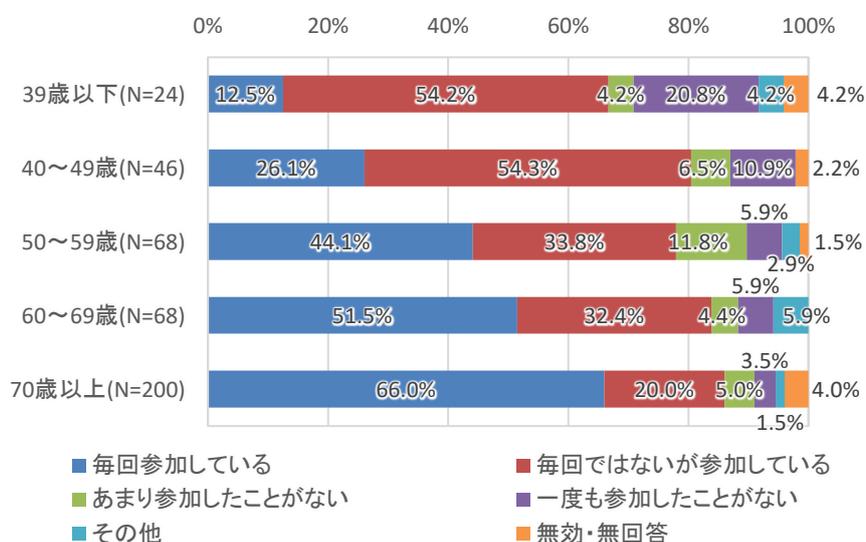
① 総会への参加状況

総会への参加有無についてみると、「毎回参加している」が最も多く 55.2%、次いで「毎回ではないが参加している」が 30.3%となっています。

世帯主の年齢別にみると、年代が高いほど「毎回参加している」の割合が高くなっており、「70歳以上」では 66.0%となっています。

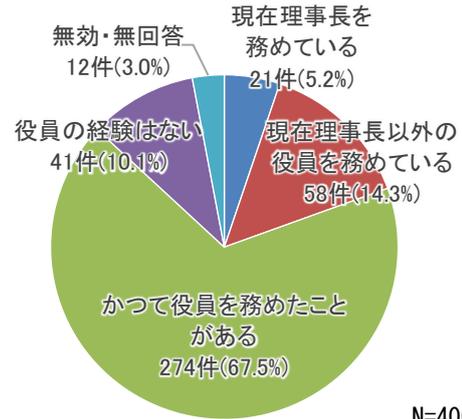


総会への参加状況 (世帯主年齢別)



② 役員経験状況

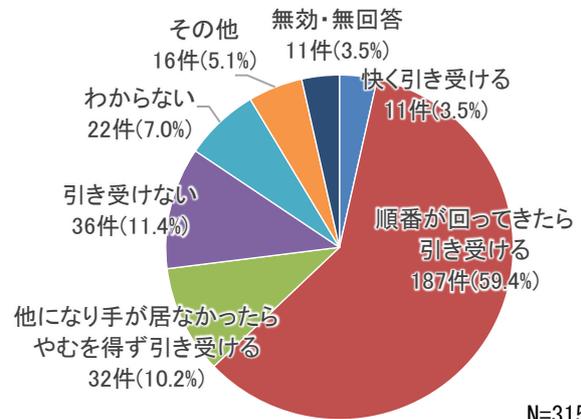
役員経験の有無についてみると、「かつて役員を務めたことがある」が最も多く 67.5%、次いで「現在理事長以外の役員を務めている」が 14.3%となっています。



N=406

③ 役員への要請があった場合への対応

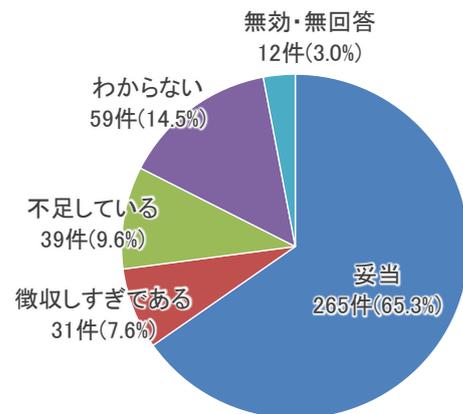
役員への要請があった場合への対応についてみると、「順番が回ってきたら引き受ける」が最も多く 59.4%、次いで「引き受けない」が 11.4%となっています。



N=315

④ 管理費の徴収額に関する認識

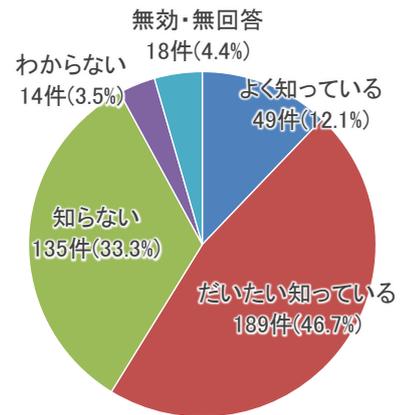
管理費の徴収額についてみると「妥当」が最も多く 65.3%、次いで「わからない」が 14.5%となっています。



N=406

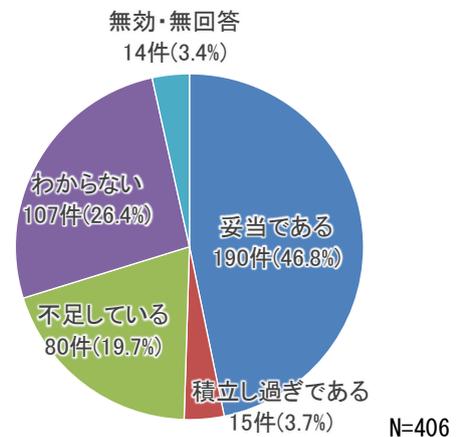
⑤長期修繕計画の内容把握

長期修繕の内容の理解についてみると「だいたい知っている」が最も多く46.7%、次いで「知らない」が33.3%となっています。



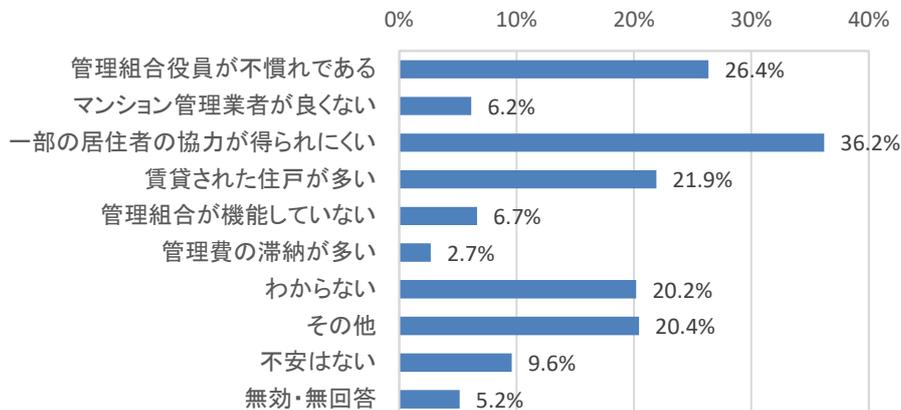
⑥修繕積立金の積立総額に関する認識

修繕積立金の積立総額についてみると「妥当である」が46.8%と最も多く、次いで「わからない」が26.4%、「不足している」が19.7%となっています。



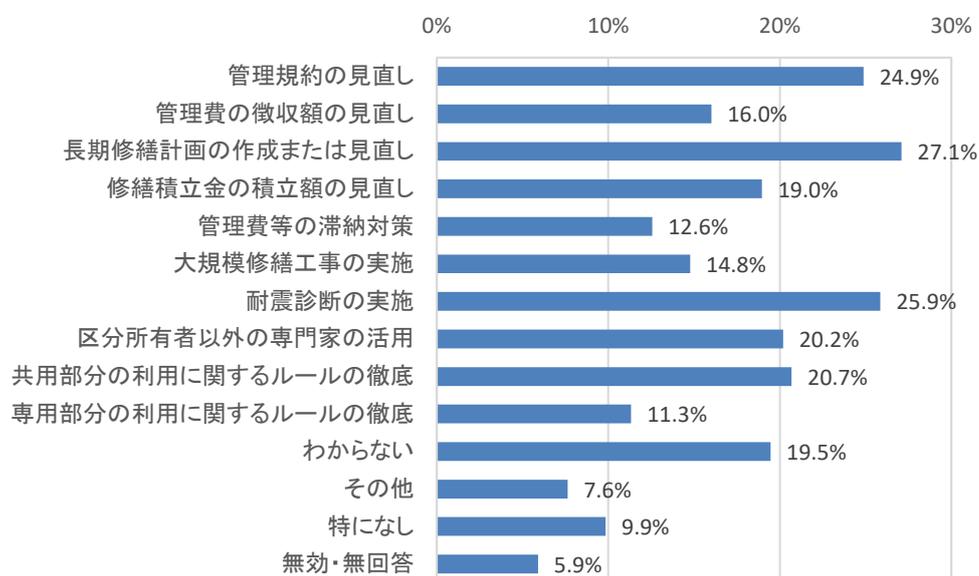
⑦マンションの管理組合の運営に関して感じている課題

マンションの管理組合の運営に関して感じている課題についてみると「一部の居住者の協力が得られにくい」が最も多く36.2%、次いで「管理組合役員が不慣れである」が26.4%となっています。



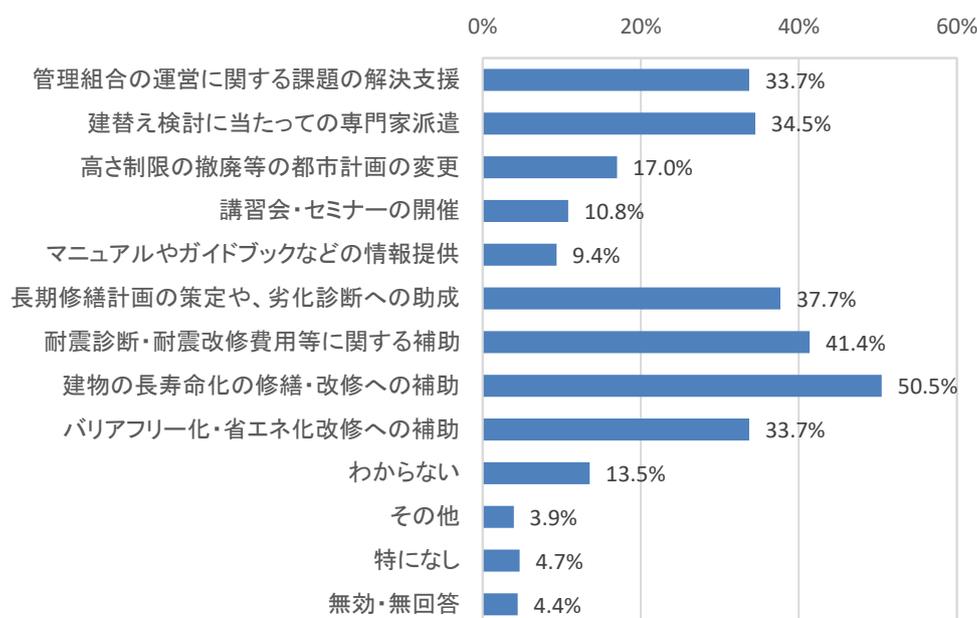
⑧マンションの管理に関して取り組むべきだと思うこと

マンションの管理に関して取り組むべきだと思うことについてみると「長期修繕計画の作成または見直し」が27.1%と最も高く、次いで「耐震診断の実施」が25.9%、「管理規約の見直し」が24.9%となっています。



⑨まちづくりや管理運営を進める上で希望する支援

まちづくりや管理運営を進める上で希望する支援についてみると「建物の長寿命化の修繕・改修への補助」が50.5%と最も高く、次いで「耐震診断・耐震改修費用等に関する補助」が41.4%となっています。

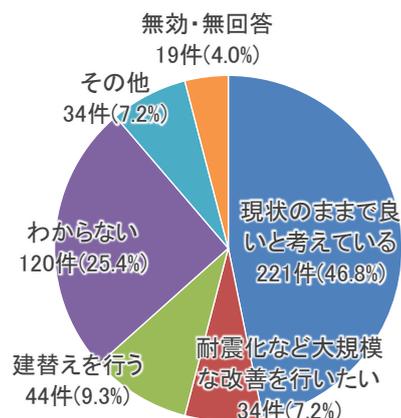


5. テラスハウスのあり方に関する意向等（所有者向け）

（1）テラスハウスの今後のあり方

テラスハウスの今後のあり方についてみると、「現状のままで良いと考えている」が46.8%と最も多く、次いで「わからない」が25.4%となっています。

一方、「建替えを行う」は9.3%、「耐震化など大規模な改善を行いたい」7.2%に留まっています。

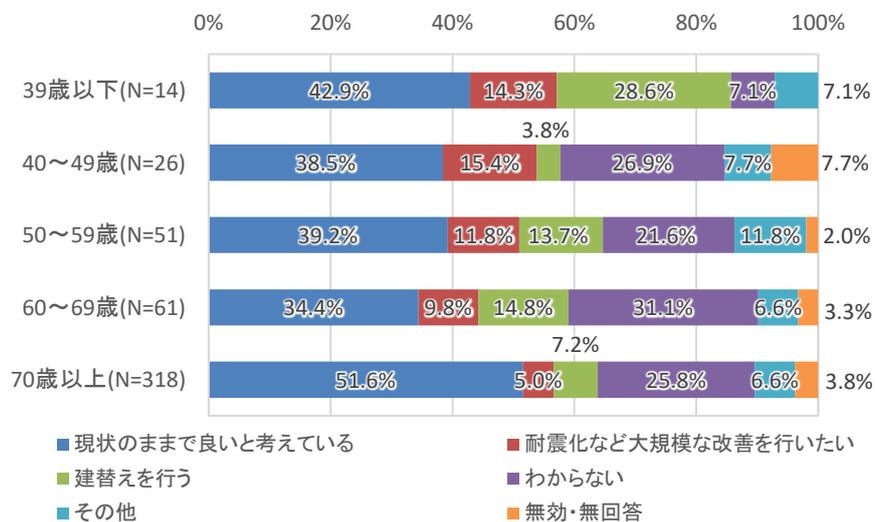


N=472

年齢別にみると、年代が低いほど「耐震化など大規模な改善を行いたい」の割合が高くなっています。また、「39歳以下」では「建替えを行う」が28.6%と他のカテゴリと比較して高くなっています。

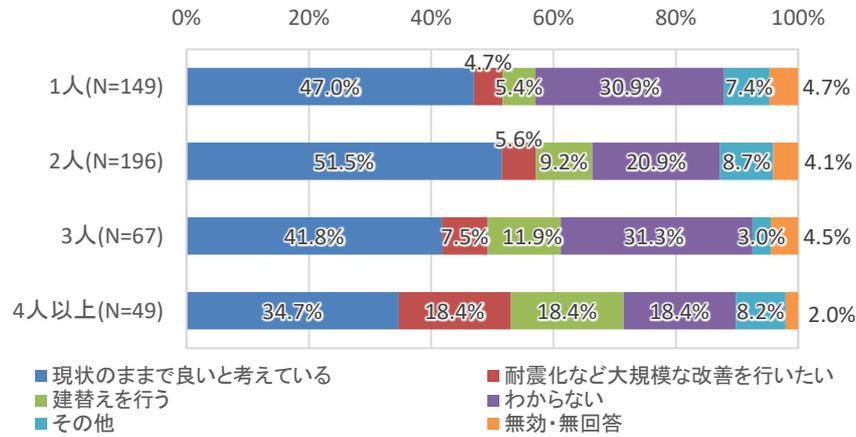
なお、「70歳以上」では「現状のままでよいと考えている」が51.6%となっています。

テラスハウスの今後のあり方についての意向（世帯主年齢別）



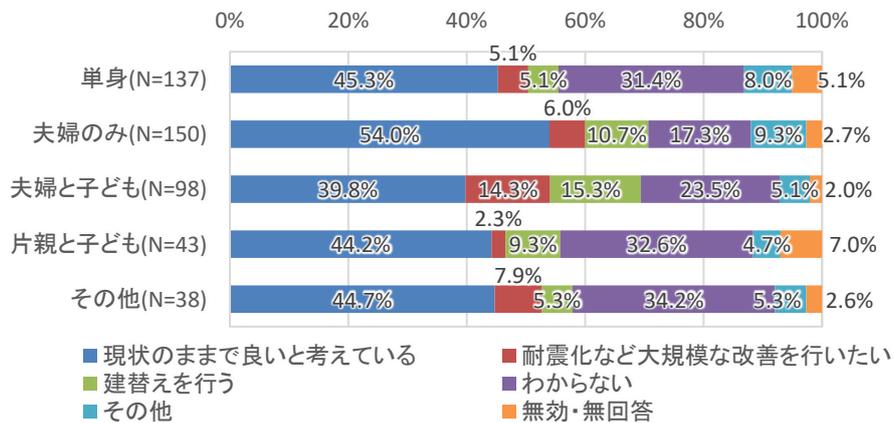
世帯人数別にみると、世帯人数が多いほど、「耐震化など大規模な改善を行いたい」、「建替えを行う」の割合が高くなっています。

テラスハウスの今後のあり方についての意向（世帯人数別）



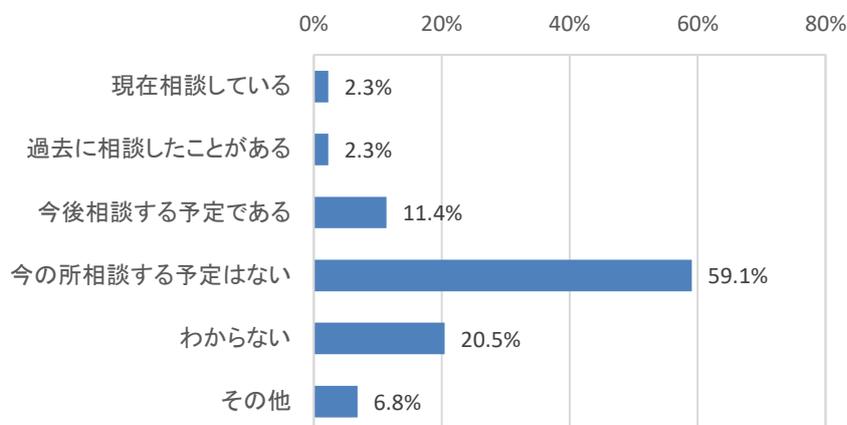
世帯構成別にみると、「夫婦と子ども」では「建替え」や「耐震化などの大規模な改善」の割合が他のカテゴリと比較して高くなっています。

テラスハウスの今後のあり方についての意向（世帯構成別）



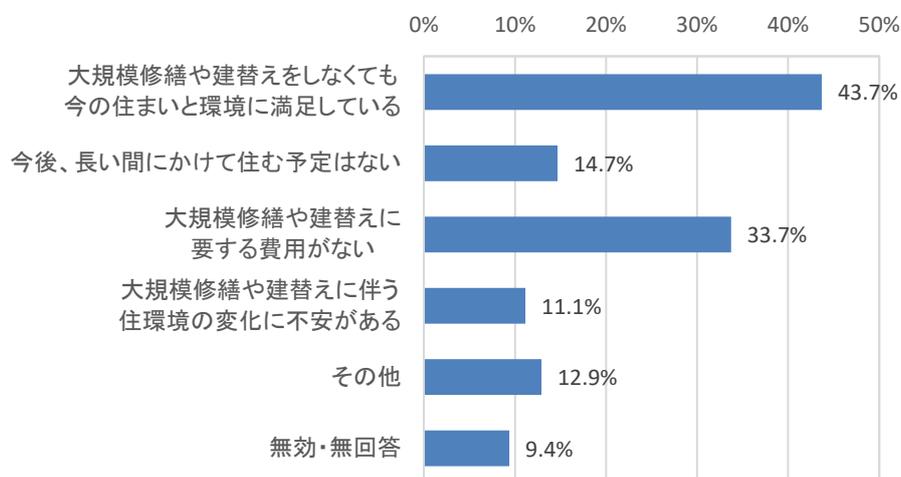
(2) 建替えについての隣家との相談状況

「建替えを行う」を選んだ方の隣家との建替えについての相談状況をみると、「今の所相談する予定はない」が 59.1%と最も多く、次いで「わからない」が 20.5%となっています。



(3) 現状のままで良いと考えている理由

「現状のままで良いと考えている」、「わからない」を選んだ方の理由をみると、「大規模修繕や建替えをしなくても今の住まいと環境に満足している」が 43.7%と最も多く、次いで「大規模修繕や建替えに要する費用がない」が 33.7%となっています。



6. その他、自由意見

自由回答の記述内容から項目毎にまとめると以下のようになります。

「まちづくりに関すること」に対しての自由回答が多く、特に高齢化や高齢者の増加、地域コミュニティについての回答が多くなっています。

「都市施設等の整備に関すること」については、交通環境に関する回答が多くなっています。

「生活環境に関すること」では、生活利便施設の充実などの生活利便向上に関する意見が多くなっています。

「テラスハウスに関すること」では、連棟の場合の建替え方法についての意見が多くなっています。

「公社 4 階建て住宅に関すること」では、建替えや修繕についての考え方や、管理組合運営に関しての課題等についての意見が挙げられています。

自由回答の主な内容

項目（複数回答あり）	回答数	主な内容（複数回答あり）	回答数
まちづくりに関すること	231	高齢化・高齢者	113
		子育て	11
		若い世代の誘導	31
		地域コミュニティ・自治会	76
都市施設の整備に関すること	137	交通環境	68
		公園環境	12
		保育所・小中学校	5
		その他公共施設	16
		その他住宅整備	36
生活環境に関すること	147	生活環境全般	14
		生活利便性	50
		自然環境	20
		医療施設	15
		防災・震災対策	12
		治安・安全面	36
テラスハウスに関すること	30	将来の方向性	30
公社 4 階建て住宅に関すること	128	将来の方向性	99
		管理組合の運営	26
		その他	3
行政に関する意見・要望			28
その他			9

第3章 調査結果のまとめ

アンケート結果からみられる特性をまとめると以下のようになります。

1. 回答者及び世帯の属性

○回答者は高齢の単身もしくは、夫婦のみの世帯が多い

- ・回答者の年齢は、70歳以上が6割近くを占めており、世帯人員も1人あるいは2人の割合が多くなっています。
- ・ただし、この比率は令和2年国勢調査における、円明寺ヶ丘団地が立地する町丁目の状況と大きな差はないことから、概ね各属性の世帯の傾向を把握できていると考えられます。

2. 住居の状況

○公社4階建て住宅とテラスハウスの居住者はほぼ半数

- ・回答者の居住形態の割合は、公社4階建て住宅とテラスハウスがほぼ半数であることから、全体的な意見はどちらかの居住形態の意見に偏っているということはありません。

○8割の所有者はリフォーム経験があるものの、建物や設備の老朽化が不満点

- ・約8割の所有者はリフォームしたことがあると回答していますが、住宅の不満点として、「設備の老朽化」、「外壁・屋根の老朽化」「耐震面の不安」など建物や設備の老朽化に対する項目が多くあげられています。
- ・内装のリフォームは一定進んでいるものの、構造や設備までは対応が進んでいない可能性があります。

3. 居住期間や住環境の評価

○6割が31年以上居住しているものの、今後の居住継続以降はわからないが約5割

- ・居住期間を見ると、「31年以上」が約6割となっていますが、今後の居住継続意向を見ると、「わからない」が約5割となっています。
- ・回答者年齢が40代以下、居住建物が公社4階建て住宅の場合には、居住継続意向が「10年以下」の割合が高くなっています。これは、公社4階建て住宅の専有面積が小さく、子育て世帯には手狭になりうることも影響していると予想されます。

○新駅の開設により、利便性の評価が向上するも、買い物や医療の利便性は低評価

- ・周辺環境の満足度として、自然環境や通勤・通学の利便性が評価されています。西山天王山駅の開設により、平成24年度調査から交通利便性の評価が大幅に上昇しています。
- ・一方で、買い物のしやすさや、医療福祉施設の利便性など生活面に対しては、前回から変わらず不満度が高くなっています。

4. 公社4階建て住宅のあり方に関する意向や現在の管理状況等（所有者向け）

○大規模修繕と建替えに考え方が分かれる。大規模修繕の意向は10年前から倍増

- ・大規模修繕による建物の維持と、建替えがそれぞれ約28%となっています。平成24年度調査では大規模修繕は約14%であり、意向が2倍となりました。
- ・なお、「不具合が生じた場合に都度補修」も同等の回答があり、計画的な修繕が行われずに管理不全化していく恐れもあります。

○若い年代、世帯人数が多い世帯、子どもがいる世帯は建替えを望む傾向がみられる

- ・若い年代や世帯人数が多い世帯、子どもがいる世帯では建替えを希望する割合が高くなっており、時期としても10年以内の早期整備を望んでいます。逆に高齢の年代は「不具合が生じた場合に都度補修」の比率が他と比較して非常に高くなっています。

○費用負担や仮移転が難しい世帯が約3~4割みられる

- ・建替えを行う場合には、解体費や再建住宅の建設等で追加費用や建替え期間中の仮住まい等が発生することも予測されます。
- ・年代が高いほど、また、世帯人数が少ないほど、費用負担や仮住まいへの対応が難しいと回答した割合が高く、建替え以外を希望する層とも合致します。
- ・近年の建設費の高騰を踏まえると、事業実施に向けて課題があると言えます。

○今後の方針検討にあたって、まずは区分所有者間の意向確認が必要

- ・今後、管理組合で方針検討にあたって必要なこととして、区分所有者感の意向確認が5割超で最も多くなっています。
- ・このことから、まずは管理組合で議論の場を持つことが必要だと考えられます。

○総会の参加意識は高いものの、長期修繕計画の内容を知らない世帯も一定数みられる

- ・総会に毎回参加している世帯が5割以上となっていますが、長期修繕計画の内容を知らないと回答した世帯も3割以上見られます。建替えが難しい場合には、計画的な修繕による建物の維持が必要になることから、認知を高める必要があります。
- ・また、管理組合の課題として役員の不慣れさや一部居住者の協力が得られにくい状況もみられており、今後管理運営の課題が大きくなる可能性があります。

○建物の長寿命化に関する意識や支援の希望がみられる

- ・マンションの管理に関して取り組むべきだと思うことは長期修繕計画の作成または見直しが最も多く、町などに求める支援も建物の長寿命化の修繕・改修への補助が最も多くなっていることから、建物の長寿命化の必要性を感じていることがうかがえます。

5. テラスハウスのあり方に関する意向等（所有者向け）

○テラスハウスは現状のままでよいと考えている方が多い

- ・テラスハウスでは、「現状のままでよい」との考えが約5割となっています。
- ・その理由としては、今の住まいと環境に満足していることが最も多い理由となっています。

○建替を希望する世帯も隣家との相談は進んでいない

- ・建替を希望する方のうち、隣家と「今の所相談する予定はない」が最も多くなっています。
- ・テラスハウスは隣家と壁を共有しており、場合によっては建物の耐震性能にも影響を与えることから、隣家との調整は今後の課題となる可能性があります。

○若い年代や子どもがいる世帯は大規模改修や建替を望んでいる方が多い

- ・30代では建替を希望する方も約3割みられます。
- ・また、世帯人数が4人以上や、夫婦と子どもで居住する世帯では、建替を希望する割合が他と比較して高くなっています。